

Prezzi in linea di massima convenienti e acquisti senza brutte sorprese

## I vantaggi di comprare alle aste giudiziarie

Nei siti si moltiplicano gli "esperti" che si dichiarano disposti a fornire assistenza ai risparmiatori che intendono partecipare a queste vendite (il fai-da-te, comunque, è sempre possibile)

A partire dal 1 marzo 2006 è entrata in vigore una nuova normativa relativa alle vendite giudiziarie, applicata sia alle nuove procedure che a quelle pendenti, ad eccezione delle aste per le quali è stata già disposta la vendita. Non facciamo che metterne in evidenza le novità relative su queste pagine da quando le nuove regole sono state adottate. La riforma si rese necessaria per ridurre i tempi di vendita degli immobili provenienti da esecuzioni e fallimenti, per i quali l'Italia si distingueva in senso negativo. Con danni in prevalenza per i creditori di somme inevase che recuperavano parte dei crediti con notevoli ritardi. Al tempo stesso si è provveduto a rendere le vendite più trasparenti e aperte al maggior numero di risparmiatori. Tra l'altro sempre nell'interesse dei creditori (più partecipanti alle aste significava in linea di massima recuperare quanto più possibile dalle vendite per risarcire, appunto, i creditori). In fin dei conti, con la riduzione dei rischi di insolvenza indirettamente si induceva gli istituti di credito ad aprire i cordoni della borsa nei confronti di chi chiedeva denaro per attività produttive. Quindi si operava nell'interesse dell'occupazione e dell'economia in genere.

"Uno degli scopi di questa riforma - si legge in un sito internet dedicato alle vendite immobiliari e, quindi, anche a quelle giudiziarie - risiede nella volontà di rendere possibile una più ampia partecipazione alle vendite giudiziarie che tradizionalmente erano dedicate ad un limitato gruppo di operatori professionisti". Il sito non precisa che spesso quegli "operatori professionisti" spesso erano organizzazioni malavitose che diventavano registi delle aste. Anche con le minacce allontanavano possibile acquirenti. Per comprare al prezzo base o per far rinviare l'asta ad una seconda o terza seduta, tenendo conto che ad ogni rinvio il prezzo base viene ridotto. Un'attività illecita, questa, che se è stata frenata dalla nuova normativa, non è stata del tutto annullata. Come viene dimostrato dell'attività attorno alle vendite giudiziarie delle forze dell'ordine che si

- conclude spesso con arresti.

"La nuova normativa, infatti, prevede l'obbligo di pubblicazione di tutte le informazioni utili (avviso di vendita, ordinanza del giudice, relazione di stima, etc.) su appositi siti internet (per la verità, anche sui quotidiani come "La Gazzetta del Mezzogiorno" che dedica diverse pagine a questo argomento ogni giovedì n.d.r.) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Per permettere una partecipazione più oculata alle vendite giudiziarie, diventa fondamentale, la possibilità di consultare l'intera documentazione relativa all'asta: la descrizione del bene, le iscrizioni e trascrizioni che gravano sullo stesso, i dati catastali e le eventuali variazioni, la destinazione d'uso del bene ed i possibili abusi riscontrati, l'eventuale stato occupazionale del bene e il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato", si legge nel sito che noi riportiamo con il solito scopo: ripetere in modo diverso le spiegazioni fornite sulle aste per assicurare una sempre maggiore comprensione. Conoscere questi meccanismi è indispensabile che intenda partecipare alle vendite senza farsi aiutare da tecnici (un avvocato e/o un commercialista e/o un

agente immobiliare).

Al riguardo gli "specialisti" che si offrono ai risparmiatori si sono moltiplicati come funghi negli ultimi tempi. Alcuni operano in sordina in molte città, altri addirittura si presentano in siti internet offrendo il loro intervento con opuscoli, testi on line e/o corsi. Sempre promettendo la possibilità di favorire la conclusione di ottimi affari. Sulla validità degli interventi non possiamo intervenire. Ricordiamo solo che queste offerte esistono e spesso presentano in internet il meccanismo delle aste giudiziarie. Noi ci limitiamo a prendere qualcosa dai vari siti (sempre per chiarire le idee ai lettori intenzionati ad "affrontare" le aste). Uno dei siti presenta gli investimenti immobiliari in genere, sfiorando quello

delle aste giudiziarie. "L'acquisto di un immobile - si legge - costituisce un'alternativa di investimento particolarmente apprezzata per la propria capacità di conservazione del valore del bene. La sicurezza dell'investimento immobiliare è la principale spinta all'acquisto di una proprietà e, a partire dal 2000, è arrivata a costituire la motivazione principale, insieme all'aumento del capitale e della liquidità. Per ottimizzare il risultato derivante dall'acquisto di un immobile è opportuno identificare la modalità di acquisto più idonea per generare un profitto; ad esempio risulta necessaria la presenza di un effettivo profitto lordo atteso (inteso come differenza tra il prezzo vendita potenziale e il prezzo di acquisto) inclusivo degli oneri, quali tasse e spese condominiali arretrate. Ci sono diversi modi per effettuare un investimento immobiliare ad un prezzo vantaggioso, le aste o vendite giudiziarie sono uno di esso e permettono di aggiudicarsi un immobile ad un prezzo che, in certi casi, è molto inferiore a quello di mercato. Oltre la convenienza economica derivante dalla partecipazione ad un'asta immobiliare, è da sottolineare la totale sicurezza del processo di acquisto di questo tipo di transazione, in quanto gli immobili sono trattati direttamente dal giudice, certificati da periti e liberi da ipoteche e pignoramenti".

In particolare un sito si sofferma proprio sui vantaggi delle aste giudiziarie immobiliari. "La partecipazione ad un'asta giudiziaria immobiliare - si legge - permette di raggiungere numerosi vantaggi sia dal punto di vista economico che per la sicurezza del processo di acquisto, tra cui: la possibilità di aggiudicarsi un immobile ad un prezzo che è in certi casi molto basso, consentendo di registrare l'acquisto a sconto anche a un valore molto inferiore del prezzo di mercato; la totale sicurezza del processo di acquisto in quanto gli immobili sono trattati direttamente dal giudice con perizie effettuate da geometri o ingegneri su incarico del tribunale; le garanzie sulle condizioni del bene immobile, certificato, infatti, da periti e liberi da ipoteche e pignora-

menti (nel caso di immobili occupati dai debitori o senza titolo opponibile alla procedura viene ordinata l'immediata liberazione); l'aggiunta al prezzo dei

soli oneri fiscali, con le agevolazioni di Legge, non essendo la vendita gravata di spese notarili o di intermediazione; la cancellazione di tutti i gravami quali

ipoteche e pignoramenti (art. 586 c.p.c.) come ulteriore effetto del decreto con il quale il giudice dispone il trasferimento del bene all'aggiudicatario".

A. A.

